



Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Martijn Smolenaers; Guido Mertens	DJ-2478333
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach; (Thomas) Van Gemert	Zaaknummer:
		2478326
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Actualisatie grond- en vastgoedbeleid.

Voorstel

De projectopdracht actualisatie grond- en vastgoedbeleid vast te stellen.

Inleiding

Het huidige grondbeleid van de gemeente Weert dateert van december 2019. Het laat de rol van de gemeente Weert op de grondmarkt zien. Daarbij schetst het de strategische afwegingen die de gemeente wil maken rondom haar rol in de grond- en gebiedsontwikkeling. De gemeente Weert voert met haar huidige beleid een situationeel grondbeleid, wat betekent dat per gebiedsontwikkeling beoordeeld wordt welke rol de gemeente aanneemt. Met het oog op de strategisch ruimtelijke ontwikkelingen, dient deze rol geactualiseerd te worden.

De insteek is dat de nieuwe nota grondbeleid wordt aangevuld met het vastgoedbeleid. Het vastgoedbeleid zal nieuwe beleidskaders opstellen die nodig zijn om de vastgoedportefeuille te optimaliseren zodat het de beleidsdoelstellingen van andere afdelingen faciliteert, maar ook om aan bestaande wet- en regelgeving te voldoen (zoals Wet Markt en Overheid). Daarnaast worden er eisen gesteld vanuit de overheid op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.

Doel(en)

In het grondbeleid worden de volgende twee hoofddoelen centraal gesteld:

1. Het geven van uitvoering aan gewenste ontwikkelingen;
2. Het geven van inzicht in de impact van een ontwikkeling.

Weert, 14 mei 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 11 juni 2024

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 6

De secretaris,

Voor het vastgoedbeleid gelden de volgende hoofddoelen:

1. Het optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille om de maatschappelijke beleidsdoelstellingen te faciliteren;
2. Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille;
3. Het geven van inzicht in beheer en exploitatie van het vastgoed.

Resultaten

1. Een compact grondbeleid dat praktisch toepasbaar is, voldoet aan de bovengenoemde hoofddoelen en waarin de actuele wet- en regelgeving is verwerkt. Dit bijdraagt aan het realiseren van de doelen uit de Omgevingsvisie Weert;
2. Een vastgoedbeleid dat voldoet aan de bovengenoemde hoofddoelen en waarin de actuele wet- en regelgeving is verwerkt. Het vastgoedbeleid vormt de kapstok voor verdere uitvoeringsregels die zullen landen in onder andere het verhuurbeleid.

Activiteiten

Het grond- en vastgoedbeleid bestaat uit een hoofdstuk voor grondzaken en een hoofdstuk voor vastgoed. Er vindt afstemming plaats tussen team Vastgoed (en planeconomie), afdeling R&E en afdeling OCSW over de kaders van het grond- en vastgoedbeleid.

Argumenten

Grondbeleid dient geactualiseerd te worden.

Het huidige grondbeleid van de gemeente Weert dateert van december 2019. Het laat de rol van de gemeente Weert op de grondmarkt zien in 2019. Met het oog op de strategisch ruimtelijke (grond)ontwikkelingen, gewijzigde wetgeving en de ambities uit de Omgevingsvisie dient het grondbeleid geactualiseerd te worden.

Grondbeleid als instrument om regie op ruimtelijke ontwikkelingen te nemen.

Door de inzet van grondbeleid kunnen we regie nemen op de benodigde ruimtelijke ontwikkelingen die op zichzelf weer een bijdrage leveren aan de realisatie van andere programmadoelstellingen. We leggen daarbij de nadruk op de inzet van het instrumentarium en op de haalbaarheid van ontwikkelingen door inzicht te geven in de financiële en maatschappelijke resultaten.

Het vastgoedbeleid als strategisch sturingsinstrument.

De gemeente Weert heeft een grote vastgoedportefeuille, maar heeft nog geen vastgestelde kaders van vastgoedbeleid. Om de vastgoedportefeuille te beheren, is het belangrijk dat de gemeente beschikt over kaders voor een strategische meerjarenplanning voor vastgoed (hierna: vastgoedstrategie). Een vastgoedstrategie koppelt de doelstelling van de organisatie aan de (toekomstige) vastgoedbehoefte, aan de plannen om in die behoefte te voorzien, en aan de financiële effecten in de vorm van investeringen en huisvestingslasten (exploitatie en kapitaallasten). Het vastgoedbeleid, en dus de vastgoedstrategie, gaat als sturingsinstrument bijdragen aan het verantwoord beheren van de vastgoedportefeuille om de doelstellingen van de beleidsafdelingen OCSW en R&E te faciliteren.

Het vastgoedbeleid als kapstok voor verdere uitvoeringsregels.

Het vastgoedbeleid wordt geschreven op strategisch niveau. Voorkomen moet worden dat feitelijke vastgoedbeslissingen, zoals nieuwbouw of verhuurregels, losstaan van de kaders in de vastgoedstrategie.

Het grond- en vastgoedbeleid wordt voor vijf jaar vastgesteld.

Het is van belang dat het grond- en vastgoedbeleid regelmatig geactualiseerd wordt, zodat langetermijnperspectieven van vastgoedbeslissingen bij de actuele behoefte en

doelstellingen passen van de gemeente. Daarnaast dient de gezamenlijkheid van het grond- en vastgoedbeleid gewaarborgd te blijven. Om die reden worden beide stukken elke vijf jaar geactualiseerd.

Kanttekeningen en risico's

Relatie vastgoedbeleid en subsidiebeleid.

Het vastgoed in eigendom van de gemeente Weert is faciliterend aan de beleidsdoelstellingen van de beleidsafdeling OCSW. Het nieuwe vastgoedbeleid en huidige subsidiebeleid zijn communicerende vaten: het opstellen van de vastgoedkaders kan consequenties hebben voor het huidige subsidiebeleid. Dit heeft dan vooral consequenties voor verdere uitvoeringsregels in bijvoorbeeld het verhuurbeleid. Alhoewel verdere uitvoeringsregels in het (bijvoorbeeld) het verhuurbeleid landen en niet in het vastgoedbeleid, wordt OCSW nu al betrokken bij de totstandkoming van het vastgoedbeleid. In de projectopdracht wordt omschreven hoe de afdelingen OCSW en R&E tot een integraal beleidsstuk komen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Guido Mertens (adviseur grondbeleid en grondzaken), Joep Hermens (strategisch adviseur vastgoed), Sven Geraets (portefeuillemanager vastgoed), Tonio Vervoordeldonk (interim teamleider vastgoed), Selma van Mensvoort (afdelingshoofd R&E), Roy Thijssen (strategisch adviseur ruimte).

OCSW: Bram Sentjens (beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties), Ken Diederling (beleidsadviseur sport), Roel Deneer (teamleider Onderwijshuisvesting, Cultuur en Sport).

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Dit B&W-voorstel en bijbehorende projectopdracht worden toegevoegd aan de TILS-lijst.

Planning

De planning is om het nieuwe grond- en vastgoedbeleid uiterlijk in december 2024 vast te laten stellen door de gemeenteraad, zodat deze per 2025 in werking kan treden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Projectopdracht actualisatie grond- en vastgoedbeleid (openbare bijlage).

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Lizbeth Steinbach Thomas van Gemert	Project: Actualisatie grond- en vastgoedbeleid Versie: 3.0 Datum: 3-6-2024
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectteam: Guido Mertens (trekker grond), Martijn Smolenaers (trekker vastgoed), Joep Hermens, Sven Geraets, Roy Thijssen, Tonio Vervoordeldonk, Bram Sentjens, Ken Diederling, Roel Deneer

Inleiding

Het huidige grondbeleid van de gemeente Weert dateert van december 2019. Het laat de rol van de gemeente Weert op de grondmarkt zien. Daarbij schetst het de strategische afwegingen die de gemeente wil maken rondom haar rol in de grond- en gebiedsontwikkeling. Ook komt het Weerts Waardedenken terug in het grondbeleid, met de speerpunten: stedenbouwkundige kwaliteit, leefbaarheid, verduurzaming, economie, ecosystemen, recreatie, onderwijs en sport. De gemeente Weert voert met haar huidige beleid een situationeel grondbeleid, wat betekent dat per gebiedsontwikkeling beoordeeld wordt welke rol de gemeente aanneemt.

De insteek is dat de nieuwe nota grondbeleid wordt aangevuld met het vastgoedbeleid. Het vastgoedbeleid zal nieuwe beleidskaders opstellen die nodig zijn om de vastgoedportefeuille te optimaliseren zodat het de beleidsdoelstellingen van andere afdelingen faciliteert, maar ook om aan bestaande wet- en regelgeving te voldoen (zoals Wet Markt en Overheid). Daarnaast worden er eisen gesteld vanuit de overheid op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid en dient er een werkbare relatie gemaakt te worden tussen het vastgoed en subsidiebeleid.

In deze projectopdracht is aangegeven op welke wijze de geactualiseerde nota grond- en vastgoedbeleid wordt vormgegeven (inhoudelijk en qua planning) en welk(e) product(en) hiervoor wordt(worden) opgesteld.

Aanleiding

Met de nota grondbeleid 2020 heeft de gemeente Weert de stap gezet van overwegend faciliterend grondbeleid naar situationeel grondbeleid dat actief, samenwerkend en faciliterend kan zijn. Bij deze benadering worden ook maatschappelijke effecten meegewogen en wordt maatwerk geleverd per project en locatie. Het afwegingskader in de nota grondbeleid 2020 bestaat uit de Weerter waarden die zijn opgenomen in het toenmalige coalitieprogramma. Inmiddels is een update van de nota grondbeleid aan de orde: de Strategische visie is vastgesteld en ook het ontwerp Omgevingswet is vastgesteld.

Tevens is de behoefte ontstaan om de nota meer praktisch toepasbaar te maken. Er dient daarbij aandacht te gaan naar de uitvoerbaarheid van de nota in de praktijk.

Ook bestaat de wens om tijdens de actualisatieslag een combinatie te maken met het beleidsterrein vastgoed. Hierdoor wordt de huidige nota grondbeleid uitgebreid naar een nieuwe nota grond- en vastgoedbeleid.

Omgevingsvisie Weert

Het ontwerp Omgevingsvisie Weert is vastgesteld. Met het ontwerp Omgevingsvisie Weert zijn de doelen vastgesteld voor de gehele fysieke leefomgeving. De druk op de ruimte in Weert is groot. Het is nu al duidelijk dat er onvoldoende ruimte is om alle doelen in zijn geheel te realiseren binnen Weert. Daar is simpelweg onvoldoende ruimte voor binnen de gemeentegrenzen. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. In de ontwerp Omgevingsvisie wordt daarom voorgesteld om te werken met ruimtelijke principes. De ruimtelijke principes helpen om onderbouwde keuzes te maken. Om deze keuzes te maken moeten eerst alle opgaven in beeld worden gebracht. Dit wordt momenteel opgesteld aan de hand van de ruimtelijke ontwikkelstrategie. Hierin worden ruimtelijke opgaven meegenomen, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, energietransitie en de opgaven in het landelijk gebied. In het proces wordt ook een link gelegd met het sociaal domein. Thema's als maatschappelijke (zorg)voorzieningen en gezondheid komen erin terug. In de ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt antwoord gegeven op hoe de ruimtelijke puzzel gelegd gaat worden en met welke rol. De ontwikkelstrategie zal input leveren aan de nog op te stellen grond- en vastgoedbeleid.

Maatschappelijk effect:

De inzet van het grond- en vastgoedbeleid dient bij te dragen aan de strategische visie en het realiseren van de doelen in de Omgevingsvisie van de gemeente Weert, waarmee de volgende maatschappelijke effecten (uit de visie) gefaciliteerd worden:

Weert heeft een aantrekkelijke woon- en leefklimaat; inwoners kijken naar elkaar om; de leefomgeving is biodivers en klimaatadaptief; Weert is klimaatneutraal; Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving, gemeente Weert is een betrouwbare, toegankelijke, integere en professionele organisatie.

Om bij te dragen aan deze maatschappelijke effecten dient het grond- en vastgoedbeleid op elkaar afgestemd en voor vastgoed geoptimaliseerd te worden. Daarnaast dient de nota handvatten om als gemeente bij gebiedsontwikkelingen de juiste rol aan te nemen om de beoogde beleidsdoelstellingen (en dus maatschappelijke effecten) te realiseren.

Doel:

In het grondbeleid willen we de volgende twee hoofddoelen centraal stellen:

Doel 1: Het geven van uitvoering aan gewenste ontwikkelingen.

Dat doen we door steeds vooraf antwoord te geven op de vraag wat de aanleiding is voor de ontwikkeling van een locatie. We benoemen dan de maatschappelijke doelen die belangrijk zijn en we geven aan in welke mate we daarbij resultaat willen bereiken. Ook geven we aan welke rol ons daarbij het beste past. Binnen de verschillende rollen die we kunnen innemen om ontwikkelingen mogelijk te maken, beschrijven we onze strategie en de kaders waarbinnen we werken.

Doel 2: Het geven van inzicht in de impact van een ontwikkeling.

We willen besluiten over de ontwikkeling van een locatie faciliteren door inzicht te geven in het integraal resultaat (afweging maatschappelijke baten tegen de financiële lasten) van die ruimtelijke ontwikkeling. Door te streven naar een zo goed mogelijk integraal resultaat ontstaat

meerwaarde en voorkomen we de formulering van een onhaalbare stapeling van ambities voor de ontwikkeling van een gebied. Dat integraal resultaat is de mix van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement en een passend financieel rendement. Het grondbeleid dient daarbij als basis voor de adviezen bij het opstellen van de ontwikkelstrategie.

Voor het vastgoedbeleid gelden de volgende hoofddoelen:

Doel 1: het optimaliseren van de bestaande vastgoedportefeuille om de maatschappelijke beleidsdoelstellingen te faciliteren.

We willen dat de vastgoedportefeuille bijdraagt aan de strategische visie van de gemeente Weert en aan het realiseren van de maatschappelijke beleidsdoelen. Hierbij zal steeds de afweging gemaakt worden of vastgoed geschikt is, geschikt te maken valt, of dat het afstoten/verkoopen van het vastgoed bijdraagt aan een betere ontwikkeling op een andere locatie. Ook dient het optimaliseren van de vastgoedportefeuille rekening te houden met de activiteiten van verenigingen en stichtingen. Het nieuwe vastgoedbeleid en subsidiebeleid hebben dan ook raakvlakken met elkaar.

Doel 2: het verduurzamen van de vastgoedportefeuille.

We willen vastgoed dat bijdraagt aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen verduurzamen. Conform de Weerter Routekaart Energietransitie dient de vastgoedportefeuille in 2030 aardgasvrij te zijn en in 2040 energieneutraal. Onder het verduurzamen van het vastgoed verstaan wij ook het klimaatadaptief, biodivers en inclusief maken van vastgoed.

Doel 3: het geven van inzicht in beheer en exploitatie van het vastgoed

We willen grip krijgen op het beheren van de vastgoedexploitaties, zowel vanuit financieel oogpunt om inzicht te krijgen in de verschillende kasstromen en subsidiestromen, als juridisch waar we dienen te acteren als een private eigenaar. Ook dit inzicht zal gaan bijdragen aan het integrale resultaat (de afweging van de maatschappelijke baten tegen de financiële lasten) van de ruimtelijke ontwikkeling.

In de nota wordt de samenhang tussen het grond- en vastgoedbeleid benoemd en wordt er 'naar elkaar toe' gewerkt om de verbinding te waarborgen. Het grond- en vastgoedbeleid raken elkaar bijvoorbeeld bij het strategisch verwerven van vastgoed dat beheerd dient te worden om een maatschappelijke doelstelling te faciliteren.

Projectresultaat:

We leveren een compact grondbeleid op dat praktisch toepasbaar is, voldoet aan de bovengenoemde hoofddoelen en waarin de actuele wet- en regelgeving is verwerkt. Die bijdraagt aan het realiseren van de doelen uit de Omgevingsvisie Weert.

Daarnaast wordt aangegeven wat de relatie is naar onderwerpen als kostenverhaal, erfpacht, samenwerkingsverbanden, gronduitgifte en grondaankopen en leggen we de koppeling naar de uitwerking van de ruimtelijke ontwikkelstrategie. De nota grond- en vastgoedbeleid wordt daarmee een "kapstok" voor uitvoeringsregels.

Voor het onderdeel Vastgoedbeleid zijn de volgende aspecten/onderwerpen van belang: Visie en ambitie, bestaande vastgoedportefeuille / relatie met portefeuillemanagement, kaders voor onder andere exploitatie, verhuur en erfpacht, instandhouding vastgoed en het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van bestaand vastgoed. Ook in het vastgoedbeleid wordt de actuele wet- en regelgeving verwerkt.

Projectbeheersing

Organisatie, informatie, communicatie en participatie

De nieuwe nota wordt vormgegeven door een kernteam met daar omheen een klankbordgroep, die bestaat uit een schil van "mee"-lezers vanuit verschillende vakgebieden. Het kernteam komt periodiek bij elkaar om inhoudelijk input te leveren en de voortgang van het project te bewaken.

Het kernteam bestaat uit werknemers van het beleidsterrein Vastgoed, Grondzaken en Ruimte. Binnen de klankbordgroep zijn verschillende disciplines betrokken: Juridische zaken, Economie, Financiën, projectbureau, programmatrekkers omgevingsprogramma's en sociaal domein.

Doordat binnen het nieuwe beleid verschillende thema's aan bod komen, worden collega's die werkzaam zijn binnen deze beleidsterreinen betrokken bij de actualisatieslag. Middels interviews wordt informatie uit de organisatie opgehaald. Niet alleen zorgt dit voor input voor de nota, ook wordt hierdoor draagvlak gecreëerd binnen de organisatie voor het nieuwe beleid.

Nadat informatie ingewonnen is, wordt samen met het kernteam de actualisatieslag gemaakt. Het doel is om tot een praktisch toepasbaar en integraal beleidsdocument te komen.

Tijd

De planning is om het nieuwe grond- en vastgoedbeleid uiterlijk in december 2024 vast te laten stellen door de gemeenteraad, zodat deze per 2025 in werking kan treden. Het traject om hiertoe te komen is als volgt opgebouwd. In juni wordt de conceptversie afgerond en in PFO besproken. In juli en augustus wordt de conceptversie met andere afdelingen besproken en de knelpunten verwerkt. Indien het lukt het stuk eerder in routing te brengen, dan zal de planning aangepast worden.

Mijlpaal	Datum
Overleg tussen Vastgoed en OCSW over concepttekst vastgoed.	12 juni 2024
Overleg projecttrekkers grond- en vastgoedbeleid, conceptversie.	14 juni 2024
PFO conceptversie.	Juli / augustus
Afstemmen conceptversie met relevante afdelingen en teams (planeconomie, vastgoed, OCSW, financiën, ruimte & economie).	juli en augustus, afhankelijk van vakanties
Overleg projecttrekkers grond- en vastgoedbeleid.	5 september
Grond- en vastgoedbeleid afgrond.	13 september
Verwachtingen tussen Vastgoed en OCSW afstemmen.	18 september 2024
Definitieve versie Nota Grond- en Vastgoedbeleid in PFO.	In de week van 30 september
Definitieve versie Nota Grond- en Vastgoedbeleid naar het college van B&W.	22 oktober 2024

Fatale datum Nota naar het college van B&W.	12 november 2024
raadscommissievergadering R&E	4 december 2024 of 9 december (uitloop raadscommissievergadering)
Vastgoedbeleid in de gemeenteraad.	Uiterlijk 18 december 2024

Participatie

Het actualiseren van de kaders van het grondbeleid en het opstellen van de kaders van het vastgoedbeleid speelt zich intern af. Participatie vindt plaats in de vorm van overleggen tussen teams en afdelingen.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Het grondbeleid heeft raakvlakken met de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie.

Het vastgoedbeleid is faciliterend aan andere beleidsdoelstellingen en heeft daardoor ook raakvlakken met OCSW. Het verduurzamen van vastgoed heeft raakvlakken met de Weerter Routekaart Energietransitie.

Deze nota heeft ook een relatie met het Meerjaren Perspectief Grond en Vastgoed (MPGV) waarin de projecten, die de komende jaren in de pijplijn zitten, worden omschrijven.

Wat valt er buiten de scope van het project?

Afdeling Openbaar Gebied heeft zijn eigen kader voor civiele (kunst)werken en valt buiten deze nota.

Risico's

Het nieuwe vastgoedbeleid kan, afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt, consequenties hebben voor het subsidiebeleid en indirect verdere uitwerking van uitvoeringsregels. Het grootste risico ligt bij de uitvoeringsregels rondom het nieuwe verhuurbeleid dat na het vaststellen van het vastgoedbeleid opgesteld wordt.

Het kader 'verhuur' van Vastgoed kan dan indirect consequenties hebben op de (huur)tarieven die verenigingen en andere maatschappelijke organisaties in de toekomst gaan betalen. Indien er sprake is van een tariefverhoging kan dit bij deze groep weerstand oproepen en het (politieke) besluitvormingsproces beïnvloeden. Middels het subsidie-instrument kan de betaalbaarheid van accommodaties geborgd worden of kan via een algemeen belang besluit afgeweken worden van de kostprijs dekkende huur. In het laatste geval gelden dan maatschappelijke tarieven. Deze maatschappelijke tarieven worden nader onderzocht. In het nieuwe verhuurbeleid zal deze verhouding verder uitgewerkt worden naar uitvoeringsregels.

Parallel aan de totstandkoming van het nieuwe vastgoedbeleid wordt daarom nu al gekeken welke consequenties dit kan gaan hebben voor het subsidiebeleid (en dus indirect het verhuurbeleid). Omdat het vastgoed- en subsidiebeleid daarbij communicerende vaten zijn, is het voor het proces essentieel om een goede samenwerking en afstemming te hebben tussen de afdelingen R&E en OCSW. Hierin wordt voorzien middels periodieke (vaste) overleggen tussen beide afdelingen. Ook wordt Vastgoed betrokken bij het onderzoek van OCSW naar het opstellen van maatschappelijke tarieven. Op deze manier wordt er integraal gewerkt aan een beleidsstuk dat door beide afdelingen gedragen wordt.

Overige randvoorwaarden

De kaders van de nota grond- en vastgoedbeleid zullen voor 5 jaar vastgesteld dienen te worden.

Besluit College B&W

De projectopdracht wordt middels een B&W-besluit voorgedragen aan het College van B&W en wordt ter inzage gelegd (TILS).